

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING



## ALGEMENE PROJECTGEGEVENS:

<b>PROJECTNAAM</b>	De Schoone Ley, De Primeur te Den Haag
<b>BESTEMMINGSPLAN</b>	Florence Nightingale Park
<b>ONTWIKKELAAR</b>	Heijmans Vastgoed B.V. p/a Oostmaaslaan 71 Postbus 4422 3006 AK Rotterdam
<b>BOUWBEDRIJF</b>	Heijmans Woningbouw West B.V. Oostmaaslaan 71 Postbus 4032 3006 AA Rotterdam
<b>ARCHITECT</b>	Klunder Architecten K.P. van der Mandelelaan 100 3062 MB Rotterdam

Deze Technische Omschrijving heeft betrekking op de appartementen van gebouw B en gebouw C.

# TECHNISCHE OMSCHRIJVING

## Algemeen

---

De 125 te verkopen appartementen van gebouw B en C maken deel uit van een groter complex.

Het complex bestaat uit een openbare parkeergarage op laag -2 en -1, een niet-openbare garage op begane grond voor parkeren van de appartementen van gebouw B, C, D en E en op het dak van de niet-openbare parkeergarage een gemeenschappelijk binnenterrein. In de plint zitten commerciële ruimten in gebouw A, B en F. Er zijn in totaal zes appartementen gebouwen te weten gebouw A, B, C, D, E en F.

Gebouw A en F zijn bestemd voor sociale huur. In gebouw D en E komt vrije sector huur. Gebouw B en C (De Primeur) is bestemd voor verkoop.

De appartementen van gebouw B en C worden gebouwd op de openbare garage, de niet-openbare garage, de commerciële ruimten en de bergingen voor de appartementen zelf. Bij deze vorm van projecten wordt gekozen voor de juridische vorm van het splitsen van het complex in appartementsrechten. De eigendom van uw appartement wordt dan ook eveneens als appartementsrecht uit gegeven. In deze technische omschrijving leest u soms “appartement” en soms “het appartementsrecht”. Waar in de technische omschrijving over appartementen wordt gesproken, dient u te lezen “appartementsrecht”.

Ongeacht hetgeen in deze technische omschrijving is bepaald, gelden voor de appartementen onverkort de regelingen, reglementen en standaard voorwaarden, gehanteerd en voorgeschreven door Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK).

In deze verkoopdocumentatie proberen we u een zo goed mogelijk beeld te geven van hoe uw appartement eruit gaat zien. Bij tegenstellingen tussen de verkooptekening en de technische omschrijving, heeft de technische omschrijving altijd voorrang. Ingeval enige bepaling in deze technische omschrijving daarmee onverenigbaar mocht zijn ofwel nadeliger mocht zijn voor de verkrijger, prevaleren steeds de bovengenoemde bepalingen van SWK. De appartementen voldoen aan Bouwbesluit, bouwverordening, voorschriften nutsbedrijven en overige gemeentelijke verordeningen ten tijde van aanvraag van de omgevingsvergunning.

## Grondwerken

---

Onder grondwerken wordt verstaan alle voor de bouw noodzakelijke ontgravingen en aanvullingen ten behoeve van de ondergrondse parkeergarage en de daaronder gelegen fundatie en ook graafwerk ten behoeve van nutsaansluitingen.

## Terreininrichting

---

### Bestrating

De bestrating rondom het gehele complex, zie hiervoor de situatie tekening (met uitzondering van de Delftse stoep voor bouwnummers 1, 2, 92 en 97 welke eigendom zijn van bijbehorende appartementsrechten) behoort tot de VVE en wordt door Heijmans compleet opgeleverd. Als peil wordt aangehouden de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van het complex (P=0+). De hoogtematen worden op de verkooptekeningen aangegeven ten opzichte van dit peil.

### Niet-openbare garage

Op begane grond niveau bevinden zich in de niet-openbare garage totaal 242 parkeerplaatsen waarvan 81 parkeerplaatsen te behoeve van de appartementen van gebouw B en C worden verkocht. De overige parkeerplaatsen zijn ten behoeve van gebouw D en E.

### Fietsenstalling

In zowel gebouw B als gebouw C wordt een gemeenschappelijk fietsenstallingsruimte(s) ingericht. Deze ruimte is bedoeld voor de bewoners. In gebouw B zitten in totaal 140 fietsstallingsplekken en in gebouw C 36 plekken.

### **Het gemeenschappelijke binnenterrein**

Het gemeenschappelijke binnenterrein wordt ingericht met nader te bepalen groenvoorzieningen, kleine speelvoorzieningen, zitranden, looppaden en oriëntatieverlichting. De groenvoorzieningen zijn vanzelfsprekend een natuurproduct, dit betekent dat de werkelijke aanplant bij de realisatie van het binnenterrein afwijkt van beschikbare impressies. De bomen zijn jonge aanplant welke zich goed moeten wortelen en na circa 5 a 7 jaar naar gewenste hoogte zijn gegroeid. Afhankelijk van de oplevering van het appartement is het mogelijk dat de beplanting op een later moment geplaatst gaat worden, namelijk in het plantseizoen.

Het gemeenschappelijke binnenterrein is toegankelijk vanuit het woongebouw (op de eerste etage) en via een afsluitbare trap vanaf de openbare ruimte (Els-Borst-Eilersplein). Het gemeenschappelijke binnenterrein is daarmee een ruimte waarvan de bewoners van alle aangrenzende woongebouwen gebruik van mogen maken.

### **Terrassen**

Appartementen met bouwnummers 3, 11, 60, 68, 69, 76, 84, 88 t/m 91, 93 t/m 96, 122 en 125 worden verkocht met één of twee terrassen. De terrassen worden uitgevoerd met dakbedekking voorzien van betontegels (50 x 50).

De terrassen van de appartementen op het dak van de niet-openbare garage niveau 1 worden ingericht met betontegels (50 x 50), en -banden. Het tegelwerk markeert de overgang naar het gemeenschappelijke binnenterrein. Er is geen fysieke afscheiding met het gemeenschappelijke binnenterrein.

De maximale variabele belasting welke u kunt aanbrengen op de terrassen is 200 kg/m<sup>2</sup>. Dit betreft zowel nadere terrasinrichting, meubilair, steigers, gewicht van personen, en dergelijke.

### **Loggia's**

De appartementen met bouwnummers 4 t/m 10, 13 t/m 21, 24 t/m 32, 35 t/m 43, 46 t/m 54, 57 t/m 67, 70 t/m 79, 82 t/m 86, 92, 97 hebben een loggia.

Een loggia kenmerkt zich doordat buitenruimte deels inpandig ligt. De uitvoering is in prefab beton of dakbedekking voorzien van betontegels (50 x 50).

### **Balkons**

Appartementen met bouwnummers 12, 22, 23, 33, 34, 44, 45, 55, 56, 64, 65, 72, 73, 80, 81, 87 en 98 t/m 124 hebben een balkon. De is uitgevoerd in prefab beton.

### **Delftse stoep**

Appartementen met bouwnummers 1, 2, 92 en 97 krijgen een "Delftse stoep". Een strook uitgevoerd met op begane grondniveau grenzend aan de openbare ruimte.

## **Voorzieningen**

---

### **Parkeren**

Daar waar gesproken wordt over parkeerplaats dient gelezen te worden niet-openbare garage. Er zijn 81 parkeerplaatsen t.b.v. gebouw B en C. De overige parkeerplaatsen in de niet-openbare garage zijn bestemd voor de bewoners/eigenaren van gebouw D en E.

De parkeerplaats in de privé parkeergarage is te bereiken via een inrit aan de Escamplaan, welke middels een beweegbaar hekwerk is afgesloten. Het beweegbare hek is met een afstandsbediening te openen om in te rijden. Tevens is het hekwerk voorzien van anti-pass back, aldus uitrijden door middel van handzender, zodat niet met dezelfde afstandsbediening meerdere keren ingereeden kan worden.

De parkeerplaatsen voldoen qua afmeting aan de NEN 2443. De parkeerplaatsen zijn via de rijbaan/parkeeweg goed bereikbaar, maar de parkeerplaatsen gemarkeerd met \* voldoen niet geheel aan de norm (NEN 2443-2013) qua manoeuvreerruimte. Met name bij wegrijden dient u bij die plekken rekening te houden met meerdere manoeuvreer-bewegingen.

De niet-openbare garage op de begane grondvloer is een monoliet afgewerkte betonvloer welke in het werk wordt gestort. De maximale variabele belasting van het parkeergarage vloer is 200 kg/m<sup>2</sup>. U dient hiermee rekening te houden met de auto. In parkeergarage dient stapvoets gereden te worden.

De niet-openbare garage is voorzien van een verlichtingsinstallatie, sprinkler installatie, een op afstand bestuurbaar hek, CO/LPG (-gas) detectie en een ventilatie installatie. De sprinkler, de detectie en ventilatie installaties zijn gecombineerd met de openbare garage van laag -1 en -2.

### **Berging**

De buiten het appartement gelegen berging op de -2, -1 etage en de begane grond wordt uitgevoerd in met name kalkzandsteen scheidingswanden en waar nodig een voorzetwand. Het kozijn van de berging wordt uitgevoerd als houten kozijn voorzien van een gesloten vlakke houten deur. De ruimte tussen bovenkant van het kozijn en onderkant van het plafond wordt met onderhoudsarm plaatmateriaal dichtgezet en voorzien van een ventilatie opening.

### **Glasbewassing**

Op het dak van de zesde etage van gebouw C staat een gevelonderhoudsinstallatie voor bewassing van zowel de voor als achtergevel. Deze installatie wordt gedeeld met gebouw D.

Op het dak van de tiende de etage van gebouw B staat een gevelonderhoudsinstallatie. De reikwijdte van deze installatie is beperkt. De eerste zes lagen van de punt vallen buiten het bereik van de installatie. Daar waar de installatie niet bij kan, zijn woningen voorzien van draaikiepramen waardoor deze ramen van binnenuit te wassen zijn.

Via de VVE wordt er een contract afgesloten voor de bewassing.

### **Obstructie lichten vliegverkeer**

Ten behoeve van medische ondersteuning bij trauma's heeft het Haga Ziekenhuis een luchthavenregeling voor het gebruik van helikopters. Het Haga Ziekenhuis is geen thuisbasis voor een traumahelikopter, maar heeft via de luchthavenregeling ruimte voor een maximaal aantal vliegtuigbewegingen van 300 op jaarbasis. Indien de helikopters richting het oosten moeten (of daar vandaan komen) dan vliegen zij over gebouw B heen. De Primeur is zo ontworpen dat ze geen obstakel vormt voor de helikopters. Het gebouw moet indien dit nodig is obstructie lichten plaatsen op nader te bepalen uiteinden, zodat helikopters goed kunnen navigeren in de bebouwde omgeving.

## **Constructie**

---

### **Fundering**

De onderbouw van de ondergrondse parkeergarage (niet behorende tot het appartement) vormt de fundatie voor de appartementen. Deze wordt uitgevoerd in gewapend beton.

### **Begane grondvloer**

De begane grondvloer van de appartementengebouwen, wordt uitgevoerd in gewapend beton, in het werk gestort.

### **Verdieping- en dakvloeren (platte daken)**

De verdieping- en dakvloeren van gebouw B en C worden uitgevoerd als een gewapende betonnen vloer, in het werk gestort.

### **Woningscheidende wanden**

De woningscheidende wanden van gebouw B en C, worden uitgevoerd als metal-studwanden en waar constructief nodig in het werk gestort gewapend beton.

### **Constructieve elementen**

In gebouw B worden ook dragende betonnen kolommen toegepast. De kolommen worden gedeeltelijk afgewerkt in wanden. Bij een aantal appartementen staan betonkolommen vrij in de ruimte. Om welke dit gaat is te zien op de verkooptekeningen. Appartement met bouwnummers 60 en 84 hebben één of meerdere staalkolommen te plaatse van de gevelkozijnen. Appartement type B7 heeft twee afgewerkte in het zicht zittende stalenliggers in het plafond van de entreehal. De liggers worden brandwerend afgewerkt, hierdoor is kleurverschil met plafondspuitwerk mogelijk.

## Gevels en dakafwerking

---

### Buitengevels

De buitengevels van de appartementen worden hoofdzakelijk opgebouwd uit een binnenspouwblad van geïsoleerde houtskeletbouw elementen, een luchtspouw en buitenspouwblad van metselwerk. De entree en dichte loggiawanden van gebouw B en C wordt afgewerkt met een onderhoudsarme gevelbeplating.

De kozijnen worden op maaiveld niveau straatzijde, uitgevoerd in hardhouten kozijnen. De kozijnen van de hoofdentrees worden uitgevoerd in aluminium. De kozijnen van de appartementen worden uitgevoerd in kunststof.

### Dakafwerking

Op de platte daken van de appartementen wordt een isolatielaag aangebracht, voorzien van een bitumineuze dakbedekking. Op de daken komt een ballastlaag van grind en tegels. In het zicht zijnde dak op de 6<sup>de</sup> etage gebouw B komt gedeeltelijk mossedum. Op daken, en ook de daken in het zicht van de 6<sup>de</sup> etage bevinden zich ventilatie kanalen.

## Binneninrichting appartementen

---

Voor de afwerking verwijzen wij naar de staat van afwerking achterin deze technische omschrijving.

### Afwerkvloeren

De vloeren van de appartementen worden afgewerkt met een zwevende dekvloer. Dit is een afwerkvloer welke met een isolatielaag los is gehouden van de constructieve vloer, de buitengevel en de woningscheidende wanden. In deze vloeren mag niet geboord of gespijkerd worden, omdat hierin diverse leidingen zijn opgenomen. Er worden geen vloerplinten aangebracht. In de badkamer en het toilet wordt een tegelvloer aangebracht. De badkamervloer wordt zwevend gelegd met uitzondering te plaatse van de douchehoek.

### Binnenwanden

De binnenwanden in de appartementen worden uitgevoerd als lichte scheidingswanden. Deze niet dragende wanden met doorgaans een wanddikte van 100 mm worden opgebouwd uit gasbetonblokken. Schachtwanden worden uitgevoerd in kalkzandsteen 120mm.

Constructief dragende binnenwanden worden uitgevoerd in gewapend beton.

### Wandafwerking

Alle wanden, met uitzondering van de bergingen buiten de woningen en meterkasten worden behangklaar opgeleverd. Behangklaar betekent dat deze vlak genoeg zijn om een regulier papierbehang op aan te brengen.

De wanden boven de wandtegels in het toilet worden afgewerkt met spuitwerk in de kleur wit.

### Binnendeurkozijnen en deuren in de appartementen

Alle binnenkozijnen in de appartementen zijn fabrieksmatig geprofileerde en afgelakte plaatstalen montagekozijnen. De kozijnen worden uitgevoerd met bovenlicht en worden voorzien van opdekdeuren. In de bovenlichten van de meterkast en binnenberging komt een dicht paneel. In de overige bovenlichten komt enkel glas.

De kozijnen van de badkamer en het toilet worden voorzien van kunststeen onderdorpels. De deuren worden voorzien van een loopslot, deurkrukken en schilden, met uitzondering van de toilet en badkamer - deze worden voorzien van een vrij/bezetslot. De deur van de meterkasten worden voorzien van een kastslot en ventilatieroosters conform de eisen van de nutsbedrijven.

### Trappen

In het gebouw C bevindt zich een tweetal appartementen (bouwnummers 92 en 97) welke zich over twee bouwlagen uitstrekken. In deze appartementen worden vurenhouten trappen geplaatst.

### Binnenschilderwerk

Onderdelen in het appartement als de trapbomen van de houten trappen, de traphekwerken, trapgataftimmeringen en de overige aftimmeringen worden wit geschilderd. Alleen de trap zelf blijft gegrond. De houten trapleuning wordt blank gelakt. De kleurstelling van de binnenzijde van de houten buitenkozijnen, - ramen en - deuren is wit

### **Keukeninrichting**

Voor ieder appartement wordt een keuken uitgewerkt inclusief inbouwapparatuur, met uitzondering van bouwnummer 1 en 2. Deze is bij de projectkeukenshowroom te bezichtigen. Tevens kunt u deze informatie ook teruglezen in de verkoopmap. In de appartementen zijn geen gasleidingen voorzien. Het kooktoestel bestaat uit een inductiekookplaat. In de keuken wordt uitgegaan van een recirculatiekap, er is geen rekening gehouden met een aansluiting voor mechanische afvoer. Voor een juiste werking van de balansventilatie is het niet toegestaan om een andere oplossing aan te sluiten op het ventilatiesysteem.

Onderstaande opsomming geeft u een beeld van de materialen welke conform de verkooptekening worden aangebracht in de keukenbrochure lees in meer over de projectkeuken en de leverancier.

### **Tegelwerk**

Het tegelwerk in het appartement is van het merk Villeroy & Boch en is bij de projectsanitaire- en tegelshowroom te bezichtigen. De badkamer wordt betegeld tot plafond en in het toilet komt het tegelwerk tot een hoogte van ca. 1,50 meter vanaf de vloer. Onderstaande opsomming geeft u een beeld van de materialen welke conform de verkooptekening worden aangebracht.

Wandtegels:

- 25x40cm glans wit of mat wit
- Voegwerk wit
- Liggend verwerkt, niet strokend met vloertegels
- Toiletruimte tot ca. 1,5 m +vloer
- Badkamer tot plafond
- Hoekafwerking met wit afgerond PVC profiel

Vloertegels:

- 30x30 cm in de kleuren antraciet, grijs, beige.
- Voegwerk kleur grijs.
- De tegels worden recht verwerkt, haaks op de wanden, tenzij er een schuine wand in de badkamer is.

Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, wordt er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief aangeboden.

### **Standaard Premium Pakket**

Standaard wordt het appartement aangeboden met het Premium sanitair pakket van Heijmans. U kunt deze informatie ook teruglezen in de brochure inzake sanitair en de brochure inzake tegels in de verkoopmap. Binnen dit pakket heeft u nog keuze uit verschillende kleur tegels.

U kunt via de showroom uw kleurkeuze bepalen uit het Premium pakket. Dit geldt eveneens voor wijzigingen in het wand- of vloertegelwerk.

Onderstaande opsomming geeft u een beeld van de materialen welke conform de verkooptekening worden aangebracht.

#### Toiletruimte:

- Wandcloset Villeroy & Boch O.novo
- Closetzitting met deksel Villeroy & Boch O.novo
- Inbouwreservoir Geberit
- Bedieningsplaat Geberit Sigma 30 wit
- Fontein Villeroy & Boch O.novo 36x27,5 cm
- Fonteinkraan Grohe Universal
- Viega plugbekersifon met muurbuis

#### Badkamer (als vermeld op verkooptekening):

Wandclosetcombinatie (indien aanwezig):

- Geberit inbouwreservoir
- Bedieningsplaat Sigma 30, kleur wit
- V&B O.novo wandcloset, kleur wit

- Closetzitting met deksel O.novo, kleur wit

Douchecombinatie:

- Grohtherm 1000 New douchethermostaat chroom
- Grohe New Tempesta glijstangset chroom
- Easydrain in douchegoot 70cm met RVS rooster

Wastafelcombinatie:

- V&B O.novo wastafel, kleur wit
- Grohe Eurosmart wastafelmengkraan met waste chroom
- Bekersifon met muurbuis wit
- Rechthoekige spiegel

Ligbadcombinatie (indien aanwezig)

- Kunststof ligbad 80x180 cm
- Thermostatische badmengkraan Grohtherm 1000

Radiator:

- Elektrische handdoek radiator

Indien mocht blijken dat bepaalde artikelen zoals vermeld niet meer leverbaar zijn, wordt er een kwalitatief gelijkwaardig alternatief aangeboden.

Naast het standaard Premium pakket kunt u kiezen voor een upgrade in de vorm van het Heijmans Elite of Excellent sanitairpakket. In de Kopershandleiding leest u meer over deze pakketten.

Het is ook mogelijk om voor sanitair te kiezen dat niet in een Heijmans sanitairpakket zit. Via de showroom kunt een offerte op maat kan laten maken.

### **Meer- en minderwerk**

Kopers van de appartementen worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld op de standaard woonwensenlijsten en de keuzelijst sanitair en tegelwerk, mits deze wijzigingen nog mogelijk zijn gegeven de benodigde tijd voor bouwvoorbereiding en inkoop in relatie tot de stand van de bouw, en mits tijdig opdracht wordt gegeven.

Onder het kopje Woonwensen achterin deze technische omschrijving vindt u een nadere toelichting over de mogelijkheden en eventuele beperkingen.

## **Installaties**

---

De capaciteit van de installatie van de appartementen is berekend volgens de eisen van SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals genoemd achterin deze technische omschrijving bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken en een in werking zijnde mechanische ventilatie met een capaciteit conform Bouwbesluit.

### **Riolering/hemelwaterafvoeren**

De riolering van de appartementen wordt aangesloten op de riolering van de gemeente. De posities van horizontale leidingen in de openbare parkeergarage, commerciële ruimte, bergingsgangen en/of de bergingen, hangend aan het plafond, alsmede de positie van de verticale leidingen worden nader bepaald.

### **Mechanische ventilatie WTW ventilatie**

Elke appartement heeft een individuele mechanische balansventilatie installatie. Deze installatie verzorgt de lucht aan- en afvoer en wordt aangesloten op de kanalen welke bovendaks uitmonden.

Mechanische afzuiging vindt hoofdzakelijk plaats in de keuken, badkamer, toilet en de technische ruimte / berging wanneer deze is voorzien van een wasmachine- en droger opstelplaats. De ventilatiepunten voor de lucht-afvoer bestaan uit rozetten welke indicatief zijn weergegeven op de verkooptekeningen. De standenschakelaar voor de mechanische ventilatie bevindt zich in de woonkamer of keuken. Voor de badkamer is een losse radiografische bediening voorzien. Inblaaspunten in woon- en slaapkamers, ook deze staan indicatief aangegeven op de verkooptekeningen.

### **Koudwaterinstallatie**

De koudwatervoeding van het waterleverende bedrijf bestaat uit een voedingsleiding naar de invoer-/hydrofooruimte in de gemeenschappelijke bergingsgang. Na de invoer/hydrofoor (pomp ter verhoging van de wa-

terdruk) wordt een individuele watermeter geplaatst in de gemeenschappelijke verkeersruimte. Vanaf de watermeter wordt een koudwaterinstallatie aangebracht waarop de warmtewisselaar, sanitaire toestellen, de keuken, vaatwasmachine en de wasmachine, in het appartement worden aangesloten.

### **Warm tapwatervoorziening**

Het appartement wordt van warmwater voorzien door middel van een warmtewisselaar in de meterkast die is aangesloten op het stadsverwarmingnet.

De warmwatervoorziening van het appartement voldoet aan de eisen van SWK met het volgende voorbehoud: in het geval er sprake is van twee of meer badruimten gelden de in SWK genoemde waarden voor de hoeveelheid te onttrekken warmwater alsmede het product van de hoeveelheid liters per minuut en de temperatuur in graden Celsius van het aan het tappunt onttrokken warmwater voor **afzonderlijk** gebruik.

De genoemde waarden zijn dus niet van toepassing bij gelijktijdig gebruik van tappunten. In de appartemententypes B3, B3a, B7, B24, C1, C1sp, C2, C2sp, C4, C4sp is een hotfill boiler onderdeel van de standaard installatie. Deze wordt geïnstalleerd in de berging.

### **Verwarmingsinstallatie**

Het appartement wordt aangesloten op een stadsverwarmingssysteem van Eneco, welke het appartement voorziet van verwarming en warm tapwater. Per appartement wordt een warmtewisselaar en een vloerverwarmingsverdeler in de (warme) meterkast geïnstalleerd.

### **Thermostaat**

Afhankelijk van het binnenklimaat in uw appartement kunt u er voor kiezen om uw appartement te verwarmen. Hiervoor wordt in de woonkamer een digitale thermostaat aangebracht. De woonkamerthermostaat is leidend voor de overige analoge naregelingen per ruimte. Met de naregeling voorkomt u dat een ruimte verder opgewarmd wordt. Het uiteindelijke onderlinge temperatuurverschil is afhankelijk van meerdere interne en externe temperatuursinvloeden.

De capaciteit van de verwarmingsinstallatie is berekend volgens de eisen van het SWK, waarbij de vertrektemperaturen zoals hieronder genoemd bereikt en behouden kunnen worden bij een gelijktijdige verwarming van alle vertrekken, bij gesloten ramen en deuren en een in werking zijnde mechanische ventilatie.

- Woonkamer 20°C
- Keuken 20°C
- Slaapkamers 20°C
- Badkamer 22°C
- Hal 15°C
- Onbenoemde ruimte 15°C

De appartementen met één badkamer krijgen een CW4-aansluiting. CW staat voor Comfort Warm Water. Deze klassen zijn ervoor om voldoende waterdruk te houden.

### **Verdeler/vloerverwarming**

Dankzij een met water gevuld slangensysteem dat niet zichtbaar in de dekvloer verwerkt is, wordt het appartement op een zeer gelijkmatige wijze warm gehouden. Om het warme water gelijkmatig in uw appartement te verdelen staat er een zogenaamde verdeler in uw appartement opgesteld. Deze verdeler wordt door de thermostaten in de verschillende ruimten aangestuurd. In de badkamer wordt als extra verwarmingslichaam een elektrische handdoekradiator toegepast. Het is niet toegestaan om in de vloer te boren of andere mechanische beschadigingen aan te brengen.

### **Vloerafwerking**

In de winter wordt uw vloer gebruikt voor het afgeven van warmte aan de vertrekken. Om het systeem goed te laten werken mag de warmteweerstand van de door u te kiezen vloerafwerking niet te hoog zijn. De maximale isolatiewaarde van uw vloerafwerking moet kleiner of gelijk zijn aan 0,10 m<sup>2</sup>K/W. Wij adviseren u hiermee rekening te houden in overleg met uw vloerleverancier.

Voor de vloerafwerking zal er onder de binnendeuren in principe een ruimte zijn van circa 2 cm. U of uw leverancier dient dit voor aanschaf van uw vloerafwerking ter plaatse te controleren en na te meten.

### **Elektrische installatie**

De installatie voldoet aan de voorschriften van de netbeheerder en de NEN 1010. Alle schakelaars en wandcontactdozen in het appartement zijn als inbouw uitgevoerd op een hoogte zoals vermeld in het renvooi op de verkooptekening. De meterkast is afgezekerd op 1x35A.



Appartement type B10, B10a, B11, B11a, B12, B12a, B18, B19, B25 en B26 zit de invoerkast van elektra op de gang. De groepenkast zit in dat geval in de in de woning gelegen berging.

### **Algemene elektrische installatie**

De bergingen zijn voorzien van een 24V verlichtingsinstallatie met schakelaar en aangesloten op de centrale voorzieningen installatie.

De entreehal, de lifthallen, verdiepingsgangen, trappenhuis en de bergingsgangen worden voorzien van verlichting met aanwezigheidsdetectie. Alle bovengenoemde gemeenschappelijke voorzieningen worden aangesloten op de centrale voorzieningen installatie.

### **Huisbesturing SlimWonen**

Het huis wordt standaard uitgerust met huisbesturing. Hiermee kunt u uw huis op een interactieve manier bedienen. Uw huis wordt standaard voorzien van:

- In de hal wordt nabij de voordeur een centrale huis-verlaten schakelaar aangebracht.
- Alle door Heijmans aangebrachte schakelaars van lichtpunten in het huis zijn intelligent. De schakelaars kunnen als 'normale' verlichtingsschakelaars gebruikt worden, maar de schakelaars kunnen ook voorgeprogrammeerde (licht)scenes, acties en tijdschakelingen uitvoeren. De schakelaars zijn te bedienen met een app op uw smartphone, tablet of computer, en te programmeren met een computer en/of tablet.
- In de woonkamer is de stroomvoorziening naar één standaard wandcontactdozen geschakeld. Deze wandcontactdoos is herkenbaar aan de LED-verlichting, en zijn voorzien van eigen intelligente schakelaar. Deze schakelbare wandcontactdoos is gekoppeld aan de huis-verlaten schakelaar.
- De thermostaat in de woonkamer is gekoppeld aan de huisbesturing. De thermostaat is te bedienen op het toestel zelf, in de app op uw smartphone en/of tablet en op uw computer. In de app is de thermostaat daarnaast programmeerbaar. De thermostaat is standaard niet gekoppeld aan de huis-verlaten schakelaar.
- De in het huis aangebrachte rookmelders zijn gekoppeld met de huisbesturing. Bij een alarm van de rookmelders wordt de verlichting in het huis automatisch ingeschakeld (voorgeprogrammeerd).
- In de meterkast wordt een energiemonitor geplaatst, die wordt aangesloten op de slimme meter van de netbeheerder.

### **Veiligheid**

In de vluchtwegen vanuit de verblijfsruimten worden conform de voorschriften rookmelders geplaatst. Deze worden op de elektrische installatie van het appartement aangesloten. Door de rookmelders onderling te koppelen, zullen alle rookmelders een signaal afgeven zodra één van de rookmelders rook detecteert. Deze rookmelders worden ter indicatie op de verkooptekeningen aangegeven.

Bij bouwnummer 22, 33, 44, 55, 64, 72, 80 en 87 wordt de woningentredeur v.v. van een vrijloopdeurdranger welke aangesloten wordt op de rookmelder in de hal.

In het hoofdtrappenhuis van gebouw B wordt voor de brandweer een droge blusleiding aangebracht met op iedere verdieping een aansluiting. De hoofdaansluiting van de droge blusleiding is gepositioneerd bij de hoofdentree van het appartementengebouw in een afgesloten kast.

In beide gebouwen wordt tevens een noodverlichtingsinstallatie aangebracht.

### **Telefoon**

Het telecommunicatie bedrijf verzorgt de glasvezel tot in de meterkast. In de woonkamer en hoofdslaapkamer bevindt zich een telefoonaansluiting type R11.

### **Centraal antennesysteem**

Het kabelbedrijf verzorgt de aansluiting tot in de meterkast. In de woonkamer en hoofdslaapkamer bevindt zich een bedrade aansluiting voorzien van een COAX kabel.

### **Loze leidingen**

In de overige slaapkamers bevindt zich één loze leiding, welke gebruikt kan worden voor bijvoorbeeld het aanleggen van een aansluitpunt voor de televisie of telefoon of data. Deze loze leiding wordt voorzien van een controle draad.

## Gemeenschappelijke voorzieningen

---

### Toegankelijkheid en postkasten

De appartementsgebouwen hebben elk een hoofdentree (één voor gebouw B en één voor gebouw C) op straatniveau aan de Escamplaan-zijde. Deze hoofdentree is afgesloten met automatische schuifdeuren, welke u, nadat de bezoeker zich gemeld heeft via een videofoon-intercom, vanuit het appartement kunt openen.

De appartementen hebben tevens een entree op niveau begane grond van de niet-openbare garage, -1 en -2 van de openbare garage, waar u toegang heeft tot de lift. Uw bezoeker die geparkeerd heeft op niveau -1 of op -2 van de openbare garage, kan aanbellen via de videofooninstallatie (bel), waarna de deur die toegang geeft tot de lifthal vanuit het appartement is te openen.

Bij de hoofdentree bevinden zich tevens de postkasten. Bij de hoofdentree bevindt zich ook de videofooninstallatie (bel) voor de appartementen. Middels een video-intercom kunt u vanuit het appartement bezoekers toegang verlenen tot de lifthal.

### Entree gemeenschappelijke ruimten

In de hoofdentree worden de toegepaste kozijnen en deuren vervaardigd uit aluminium en voorzien van beglazing. In de gemeenschappelijke verkeersruimten worden kozijnen en deuren van hout toegepast.

### Entreedeur van het appartement

Appartemententreedeur wordt uitgevoerd als een dichte houten deur met geschilderde of HPL houten afwerking. Appartemententreedeurs worden in een houten kozijn afgehangen. De onderdorpel wordt van kunststeen.

De woningentreedeurs in gebouw B van de twee studio's die vanuit de openbare weg toegankelijk zijn krijgen een hardhouten deur met glasopening.

### Hang- en sluitwerk

De voordeur van de appartementen wordt voorzien van een spion, een cilinderslot, een greepschild, scharnieren met veiligheidslip en een driepuntsluiting. De appartementen met een toegang aan tot het gemeenschappelijke binnenterrein krijgen daar tevens een cilinderslot in de (terras)deur. Het hang- en sluitwerk voldoet aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen (PKVW). De sleutel van de voordeur is gelijksluitend met de deur van de individuele berging. De deur aan het gemeenschappelijke binnenterrein, de hoofdentree, en de toegangen naar de gemeenschappelijke bergingsgangen worden eveneens voorzien van een andere gelijksluitende cilinders. Dit houdt in dat genoemde deuren met één sleutel zijn te openen.

### Trappen gemeenschappelijke ruimte

De trappen en bordessen van het trappenhuis zijn gemaakt van prefab beton. De trappen worden daar waar nodig voorzien van een hekwerk of een muurleuning.

### Liftinstallatie

De appartementen in het gebouw worden voorzien van liftvoorzieningen tot in de kelder -2 niveau, deze liften zijn alleen toegankelijk voor de bewoners en haar bezoekers. De lift wordt uitgevoerd als een personenlift geschikt voor brancard en rolstoelgebruik. De lift is voorzien van een spreek- en luisterverbinding naar een 24-uurs bezette post. De liftschachtwanden worden uitgevoerd in prefab beton.

## Terminologie Bouwbesluit

---

Woon- / eetkamer / keuken	Verblijfsruimte
Voorkamer (optioneel)	Verblijfsruimte
Slaapkamer	Verblijfsruimte
Hal	Verkeersruimte
Overloop	Verkeersruimte
Entree	Verkeersruimte
Gang	Verkeersruimte
Berging	Bergruimte
Technische ruimte/meterkast	Onbenoemde ruimte

# Algemene voorwaarden van de technische omschrijving

## I ALGEMEEN

---

### Verkoopdocumentatie en illustratie

Deze brochure is nauwkeurig en met zorg samengesteld aan de hand van gegevens en tekeningen, welke onder andere zijn verstrekt door de architect en de adviseurs van dit plan alsmede gemeentelijke instanties. Ondanks het bovenstaande moeten wij een voorbehoud maken ten aanzien van wijzigingen voortvloeiende uit de eisen van de overheid en/of nutsbedrijven. Heijmans Vastgoed is gerechtigd tijdens de (af)bouw die wijzigingen in het plan aan te brengen, waarvan de noodzakelijkheid bij de uitvoering blijkt mits deze wijzigingen geen afbreuk doen aan de kwaliteit van het appartement. Deze wijzigingen zullen geen der partijen recht geven tot het vragen van verrekening van mindere of meerdere kosten.

Het ontwikkelen van een complex is een voortdurend proces waarbij, naarmate dit proces vordert, een steeds verdere verfijning en bijstelling van het ontwerp plaatsvindt. De situatietekeningen die in de brochure zijn opgenomen, betreffen in nagenoeg alle gevallen een momentopname. Wijzigingen met betrekking tot de situering van groenstroken, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen bovengrondse nutsvoorzieningen, huisvuil (opstel)plaatsen, speelplaatsen en dergelijke kunnen zich dan ook voordoen.

Er kunnen geen rechten worden ontleend aan de in de brochure, website, enz. opgenomen artist impressies van het complex. Deze dienen enkel ter illustratie: om u een idee te geven van de sfeer en het uiterlijk van appartementen en openbare ruimte die in het plan voorkomen.

De op de tekeningen aangegeven maten zijn "circa maten". Indien deze maatvoering tussen wanden is aangegeven, is daarbij nog geen rekening gehouden met enige wandafwerking.

De plaatsbepaling van de elektra (wandcontactdozen, lichtpunten, schakelaars e.d.) op de verkooptekening is niet gemaatvoerd. In verband met de nadere uitwerking van de details en maten kunnen er kleine afwijkingen ontstaan in de plaatsbepaling van de elektra.

### Algemene kopersinformatie

U kunt ervan overtuigd zijn dat wij, indien u besluit een appartement van ons te kopen, alles in het werk stellen om het vertrouwen dat u ons geeft waar te maken. De appartementen zullen worden (af)gebouwd conform de desbetreffende technische omschrijving en tekeningen naar de eis van goed en deugdelijk werk, met inachtneming van de voorschriften van overheid en nutsbedrijven. Onderstaand geven wij u een overzicht van de gang van zaken volgend op het tekenen van de koop- / aannemingsovereenkomst.

### Koop- / aannemingsovereenkomst (KAO)

Bij deze akte gaan koper (verkrijger) en verkoper (ondernemer) een overeenkomst aan, waarbij de verkrijger zich ondermeer verplicht tot betaling van de koop- / aanneemsom en de ondernemer zich verplicht tot de bouw van het appartement behorend tot het complex.

Nadat u deze KAO heeft getekend, ontvangt u binnen enkele dagen bericht dat de akte door de ondernemer mede is ondertekend. De originele KAO (dus het door beide partijen ondertekende exemplaar) wordt naar de notaris gezonden, die dan de notariële akte kan voorbereiden. De notaris nodigt u uit voor het tekenen van de akte, nadat (indien van toepassing) uw hypotheekstukken door uw geldgever in zijn bezit zijn gesteld en aan de voorwaarden gesteld in de koop- / aannemingsovereenkomst is voldaan.

### Vrij op naam (V.O.N.)

Het appartement wordt "Vrij op naam" aan u verkocht. Vrij op naam wil zeggen dat de hieronder genoemde kosten, die met het kopen van het appartement gemoeid zijn, in de koop- / aanneemsom zijn opgenomen.

- De notariskosten inzake de akte(n) van splitsing en de leverings-/ eigendomsakte;
- De overige kosten voor de splitsing in appartementsrechten zoals de splitsingstekeningen en kadastraal recht;
- BTW (thans 21%, eventuele wijzigingen worden doorberekend);
- De kosten van de kadastrale perceelsplitsing.

Tevens zijn in de koop- / aanneemsom de volgende kosten opgenomen:

- de bouwkosten;
- het architectenhonorarium;

- het constructeurhonorarium;
- de verkoopkosten;
- de gemeentelijke leges inzake de Omgevingsvergunning;
- de aanlegkosten t.b.v. water, stadsverwarming, elektra, en CAI;
- kosten t.b.v. het garantiecertificaat (SWK).

De met de financiering van uw appartement verbandhoudende kosten zijn niet in de koop -/ aanneemsom begrepen. Deze eenmalige kosten kunnen zijn:

- de kosten verbonden aan het sluiten van een hypothecaire lening (afsluitkosten, taxatiekosten, etc.);
- notariskosten voor de hypotheekakte;
- eventuele aansluitkosten voor levering van water, stadsverwarming, elektra, telefoon en CAI.

### **Appartement op erfpacht**

De appartementen worden verkocht op erfpacht. De gemeente 's-Gravenhage heeft dit erfpacht uitgegeven. Jaarlijks bent u voor uw woning een canonvergoeding verschuldigd aan de gemeente. Wilt u – direct na aankoop of in de toekomst – dit erfrecht eeuwigdurend afkopen dan kunt u zich wenden tot de afdeling erfpacht. De hoogte van de canon en het afkoopbedrag staat op de prijslijst.

## **II Garantie- en waarborgregeling**

---

Op de appartementen in dit bouwplan is de SWK Garantie- en waarborgregeling van toepassing. Het project zal op basis van de definitieve verkoopdocumentatie worden aangemeld bij SWK. Wat betekent dit voor de koper? Dat kan als volgt kort worden samengevat.

In het geval de ondernemer tijdens de aanbouwperiode van het appartement in financiële moeilijkheden komt, wordt het appartement zonder meerkosten voor de koper afgebouwd. SWK regelt dit voor de koper in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij. Deze waarborg heet de insolventiewaarborg.

Daarnaast wordt door de ondernemer vanaf drie maanden na de oplevering een zekere bouwkundige kwaliteit van het appartement gegarandeerd. Doen zich binnen de garantietermijn bepaalde bouwkundige gebreken voor, dan is de ondernemer verplicht deze te herstellen. Deze garantie geldt in beginsel voor zes jaar. In zeer ernstige gevallen geldt er zelfs een garantietermijn van tien jaar. Dit is de SWK garantie.

Voor bepaalde, in de garantieregeling genoemde specifieke onderdelen, geldt een kortere termijn dan zes jaar. Zo is het verwerk bijvoorbeeld gegarandeerd voor één jaar. Schade, die het gevolg is van onvoldoende onderhoud, valt vanzelfsprekend niet onder de garantie.

Als de ondernemer zijn verplichtingen uit hoofde van deze bouwkundige garantie niet nakomt, kan een koper in de volgende twee gevallen een beroep op de zogenaamde gebrekenwaarborg bij SWK doen:

1. bij faillissement van de ondernemer na het ingaan van de garantietermijn;
2. indien de ondernemer verzuimt om (tijdig) een arbitraal vonnis, waarin hij is veroordeeld om een garantiegebrek te herstellen, na te komen.

SWK zorgt er dan in samenspraak met de betrokken verzekeringsmaatschappij voor dat het gebrek kosteloos wordt hersteld. Er geldt wel een maximumdekking per appartement.

Tevens geldt dat ingeval van geschillen SWK kan bemiddelen tussen koper en ondernemer en daarnaast biedt de Garantie- en waarborgregeling een laagdrempelige geschillenregeling.

Bij verkoop van het appartement wordt gebruik gemaakt van een modelcontract. Dit biedt de zekerheid, dat de afspraken tussen de koper en de ondernemer evenwichtig zijn vastgelegd.

Kortom: het kopen van een appartement met toepassing van een garantie- en waarborgregeling biedt de koper meer zekerheid!

### **SWK**

SWK, voluit Stichting Waarborgfonds Koopwoningen, is in 1978 opgericht op initiatief van de Vereniging van Nederlandse Projektontwikkeling Maatschappijen (Neprom) en de Vereniging Grootbedrijf Bouwnijverheid (VGBouw). Bij SWK zijn de grootste en meest bekende aanbieders van koopwoningen aangesloten.

SWK is opgericht om tijdig in te kunnen spelen op de ontwikkelingen op het gebied van consumentenbescherming en in het bijzonder in die gevallen, waarbij de koper van een appartement het financiële risico loopt wanneer de ondernemer failliet zou gaan.

De bij SWK aangesloten ondernemingen (deelnemers) onderscheiden zich in de koopwoningenmarkt door het hebben van een eigen kwaliteitsdienst. De deelnemers worden jaarlijks op hun financiële positie onderzocht door een extern accountantskantoor, terwijl een extern ingenieurbureau periodiek de kwaliteit van de organisatie toetst en steekproefsgewijs de kwaliteit van de appartementen controleert. Tevens houdt SWK zelf nauwgezet de kwaliteitsontwikkeling in de gaten aan de hand van een geautomatiseerd klachtensysteem. *Let op! Aan deze verkoopbrochure kunnen voor wat betreft de inhoud van de SWK regeling geen rechten worden ontleend. Alleen de tekst van de officiële SWK Garantie- en waarborgregeling is bindend.*

Heijmans Vastgoed is ingeschreven bij SWK onder nummer 56.17

### **III WEGWIJZER**

#### **De vereniging van eigenaars**

Als eigenaar van een appartement bent u met de mede-eigenaars in het gebouw verantwoordelijk voor het beheer waaronder begrepen het onderhoud. Die gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het beheer schept een band tussen de eigenaars en om deze band een juridisch jasje te geven moet sinds 1973 bij elke splitsing van een gebouw in appartementsrechten een vereniging van eigenaars worden opgericht.

Iedere eigenaar is van rechtswege (verplicht) lid van de vereniging van eigenaars van het betreffende complex. In de wet zijn regels opgesomd waaraan een vereniging van eigenaars moet voldoen.

Zo moet de vereniging van eigenaars een ledenvergadering hebben: de vergadering van eigenaars.

Het reglement van splitsing schrijft voor dat de vergadering van eigenaars tenminste eenmaal per jaar bijeen wordt geroepen. Dan worden de financiële jaarstukken besproken en wordt de voorschotbijdrage in de begrootte gezamenlijke kosten, bestemd voor onderhoud, verzekeringen e.d., per appartement vastgesteld. De gang van zaken in het complex wordt grotendeels bepaald door de vergadering van eigenaars.

Het bestuur van de vereniging of de vergadering van eigenaars voert de besluiten van de vergadering over het beheer van de gemeenschappelijke gedeelten van het complex uit. Zij is daarin gebonden aan bepalingen in de akte van splitsing (reglement van splitsing). Daarnaast kunnen er zaken zijn die niet in het reglement zijn geregeld en waarvan de regeling aan de vergadering is overgelaten.

#### **Het appartementsrecht**

De wet verstaat onder een appartement (of zoals het officieel heet: appartementsrecht) een aandeel in een gebouw met toebehoren dat de bevoegdheid geeft tot het alleengebruik van een bepaald gedeelte van het complex.

Deze wat officiële omschrijving betekent dat er onderscheid wordt gemaakt tussen enerzijds de eigendom en anderzijds de gebruiksrechten.

De eigendom van het gehele gebouw komt toe aan de eigenaars gezamenlijk; daarnaast heeft iedere eigenaar het gebruiksrecht van een privé-gedeelte (het appartement) en het medegebruikrecht van die gedeelten van het gebouw, die voor gemeenschappelijk gebruik zijn bestemd. Bij dit laatste kunt u ondermeer denken aan het trappenhuis, de hal, de lift en de gezamenlijke installatie (-s).

Appartementsrechten ontstaan door splitsing in juridische zin van een gebouw of een andere onroerende zaak. Dat kan bij een al lang bestaand complex huurappartementen, maar het kan ook bij een nieuw pand dat speciaal voor dat doel is gebouwd. Aan het gebouw zelf is niets te zien of dit in appartementen is gesplitst.

Om een gebouw in appartementen te splitsen moet een notaris een akte van splitsing opmaken. Deze splitsingsakte wordt met de bijbehorende (splitsings-)tekening, waarop de grenzen van de gedeelten van het complex, die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, in de openbare registers overgeschreven. Pas als dit laatste is gebeurd, is de splitsing een feit en ontstaan de appartementsrechten, die dan afzonderlijk verkocht kunnen worden.

#### **Levering- / Eigendomsakte**

De levering- / eigendomsakte van de te bouwen appartementen geschiedt door middel van een zogenaamde "Akte van levering" (akte van overdracht) bij de notaris.

In de koop- / aannemingsovereenkomst wordt aangegeven op welke termijn de eigendomsoverdracht in principe kan plaatsvinden. U dient hiermee rekening te houden met de geldigheidsduur van de hypotheekofferte

#### **De akte en het reglement van splitsing**

In de notariële akte van splitsing is een aantal belangrijke zaken opgenomen:

- een beschrijving van het gebouw als geheel;
- een beschrijving van ieder 'afzonderlijk gedeelte', het appartementen;
- een beschrijving van het aandeel dat iedere eigenaar heeft in het gehele gebouw (het zogenaamde breukdeel), en
- het splitsingsreglement.

Vooraf het splitsingsreglement is voor u van groot belang. Hierin staat namelijk omschreven:

- welke schulden en kosten voor rekening van alle eigenaren gezamenlijk komen;
- hoe de jaarlijkse begroting (de exploitatierekening) eruit moet zien en hoe de voorschotbijdragen in de 'servicekosten' moeten worden betaald;
- hoe het gebruik, het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeeltes en de privé-gedeeltes van het gebouw zijn geregeld;
- hoe het gebouw verzekerd moet zijn en op welke wijze bij schade uitkering wordt gedaan;
- hoe de vereniging van eigenaars is samengesteld en zal functioneren, en
- dat voor onderwerpen die in het reglement van splitsing niet of te algemeen zijn omschreven nader kunnen worden geregeld in een op te stellen huishoudelijk reglement.

### **Termijnen en betalingen**

De termijn koopsom bent u verschuldigd bij het sluiten van de overeenkomst (peildatum).

De termijnen van de aanneemsom "vervallen" al naar gelang de bouw vordert.

De ondernemer zendt u facturen. U heeft echter recht op uitstel van betaling tot de eigendomsoverdracht bij de notaris heeft plaatsgevonden. Dit geldt zowel voor de termijn van de grondkosten als voor de termijnen van de aanneemsom. U hoeft dus geen betalingen te doen voordat de eigendom aan u is overgedragen. U dient wel rekening te houden met zogenaamde uitstelrente.

Voor de termijnen die vervallen na de datum van notariële overdracht, moet u er zelf op toezien dat uw eventuele geldgever er voor zorgdraagt dat het factuurbedrag binnen 14 dagen na factuurdatum op onze bankrekening is bijgeschreven. Wij adviseren u erop toe te zien dat deze periode niet overschreden wordt. Zo voorkomt u, dat wij rente in rekening brengen.

Op de transportdatum worden in de meeste gevallen twee akten getekend, te weten:

1. de akte van levering van het appartementsrecht
2. de hypotheekakte met betrekking tot de lening die u van de geldgever ontvangt.

Bijkomende kosten voor de koper kunnen zijn: (eerder genoemd onder het hoofdstuk Vrij Op Naam)

- de rente tot de transportdatum over de vervallen, maar niet betaalde termijnen;
- de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte;
- de afsluitprovisie voor de geldgever;
- eventueel de vooruit verschuldigde premie levensverzekering.

### **Aanvraag hypotheek**

De makelaar kan u desgewenst behulpzaam zijn bij uw aanvraag voor een hypothecaire geldlening.

### **Uw huidige woning**

Bij verkoop van uw huidige woning adviseren wij u in de koopakte een clause op te nemen, waarin de datum van leegkomen variabel wordt gesteld. Ook terzake van de opzegtermijn van uw huurwoning raden wij aan de grootst mogelijke voorzichtigheid te betrachten. Gedurende de bouw van uw woning wordt u geïnformeerd omtrent de prognose van oplevering. Wacht u, voor het maken van definitieve afspraken onze brief af waarin de exacte datum van oplevering wordt vermeld. Deze brief ontvangt u circa 4 weken voor de definitieve oplevering. Natuurlijk streven wij ernaar de prognose voor de oplevering zo nauwkeurig mogelijk te maken. Tal van onvoorziene omstandigheden (zoals vorst, harde wind en regen) kunnen echter de bouwwerkzaamheden vertragen. Strikt juridisch gezien is de koop- / aannemingsovereenkomst slechts een leidraad ten aanzien van het oplevertijdstip.

### **Opleveringsprognose**

Op het moment van verkoop wordt een globale opleveringsprognose gegeven, gerekend vanaf start bouw. Wij moeten daarbij de nodige reserve in acht nemen, omdat het bouwen van appartementen veel ambachtelijk werk met zich meebrengt. Als het hard vriest, kan er bijvoorbeeld niet worden gemetseld, als het hard waait kan de bouwkraan niet draaien, als het regent kan er niet worden geschilderd, etc.

U zult begrijpen dat wij een slag om de arm moeten houden bij het noemen van een opleveringsdatum. In een later stadium zullen die prognoses natuurlijk steeds gedetailleerder en beter worden.

### **Oplevering, sleuteloverdracht en betalingen.**

Bij de uitnodiging voor de oplevering van uw appartement ontvangt u tevens de eindafrekening. Als u aan al uw financiële verplichtingen heeft voldaan en de betalingen uiterlijk **een** dag voor de oplevering op onze bankrekening zijn bijgeschreven, ontvangt u direct na oplevering de sleutel van uw woning en algemene ruimten. Een bouwkundig opzichter zal aan u het appartement opleveren c.q. de sleutels overdragen en tegelijk inspecteren. Eventuele zichtbare onvolkomenheden worden op een "Proces Verbaal van Oplevering" genoteerd. Het Proces Verbaal van Oplevering wordt zowel door de ondernemer als de verkrijger ondertekend. De op het Proces Verbaal genoteerde onvolkomenheden dienen binnen de daarvoor gestelde termijn te worden opgelost.

De gemeenschappelijke ruimten en zaken van het complex zullen op overeenkomstige wijze worden opgeleverd aan de vereniging van eigenaars.

### **Verzekeringen**

Op de dag van oplevering van uw appartement dient het appartement voor uw rekening te worden verzekerd. Gezien de eventuele werkzaamheden die u in uw appartement wenst te gaan uitvoeren direct na oplevering, is het verstandig deze verzekering tijdig af te sluiten.

Het bestuur van de Vereniging van Eigenaars dient het complex te verzekeren bij een of meerdere door de vergadering aan te wijzen verzekeraars tegen water-, storm-, brand- en ontploffingsschade etc. alsmede tegen aansprakelijkheid als gebouweigenaar.

### **Onderhoudsperiode met garantie / Garantie- en waarborgregeling**

Nadat u de sleutels van uw appartement heeft ontvangen, gaat een onderhoudstermijn van drie maanden in. Tijdens deze periode hebt u de gelegenheid ons te berichten over nieuwe geconstateerde tekortkomingen, die niet het gevolg zijn van verkeerd gebruik of het 'werken' van materialen, die na de oplevering zijn ontstaan. Deze tekortkomingen dient u conform de SWK regeling schriftelijk te melden.

Na de genoemde periode wordt de ondernemer geacht aan zijn verplichtingen te hebben voldaan en gaan de verplichtingen en garanties op nakoming, voortvloeiende uit de Garantie- en waarborgregeling, van de in de overeenkomst genoemde waarborgende instelling in.

### **Mogelijkheden woonwensen**

De kopers worden in de gelegenheid gesteld te kiezen uit wijzigingen, zoals vermeld in de diverse keuzelijsten. U wordt hierin begeleid door uw kopersbegeleider. Alhoewel het onze intentie is om zoveel mogelijk met ieders individuele wensen rekening te houden, is het helaas niet altijd mogelijk alle verzoeken te honoreren, omdat de bouw van het complex deel uitmaakt van een seriematig bouwproces en het appartement bij oplevering dient te voldoen aan onder andere het bouwbesluit, de installatie voorwaarden (NEN-normen), de eisen van de nutsbedrijven en de garantieregelingen van SWK.

De in de offertes genoemde producten zijn afkomstig van derde leveranciers/fabrikanten. Het kan voorkomen dat op het moment van ondertekening van de koop-/aannemingsovereenkomst en/of de woonwensenopdracht een of meer producten niet meer of niet tijdig meer kunnen worden geleverd door de fabrikant of leverancier dan wel anderszins modificaties aan het product zijn aangebracht. De offertes voor de woonwensen worden derhalve gedaan met voorbehoud van zodanige (tussentijdse) wijzigingen **en overigens met inachtneming van dezelfde voorbehouden die de derdelleverancier/fabrikant jegens ons heeft gemaakt**. Indien sprake is van een situatie als hiervoor genoemd zijn wij niet aansprakelijk voor eventueel daardoor ontstane kosten of schades.

### **Sanitair, tegelwerk en keuken**

Ten aanzien van individuele verzoeken met betrekking tot wijzigingen van sanitair, tegelwerk en de keukeninrichting kunt u zich in verbinding stellen met de onderstaande projectshowrooms alwaar men u graag van dienst is bij het eventueel invullen van de keuzelijst keuken, sanitair en tegelwerk.

Sanitair: Van Munster te Zwijndrecht  
Tegelwerk: Raab Karcher te Waddinxveen  
Keuken: KeukenVision te Naaldwijk

Meer informatie aangaande woonwensen staat vermeld in de Kopershandleiding behorende bij de betreffende keuzelijsten.

**Wet bescherming persoonsgegevens**

Heijmans Vastgoed respecteert uw privacy en draagt er zorg voor dat de persoonlijke informatie die u ons verschaft vertrouwelijk wordt behandeld. Tenzij u ons mededeelt dat u daarop geen prijs stelt, zullen wij uw NAW-gegevens verwerken om u te kunnen informeren over producten en diensten van ons bedrijf. Daarnaast verstrekt Heijmans Vastgoed uw gegevens aan derden zoals de keukenleverancier, sanitair- en tegelleveranciers, enz., zodat zij in staat worden gesteld u te benaderen met en te interesseren voor producten die op uw persoonlijke situatie zijn toegesneden.

U hebt het recht zich kosteloos te verzetten tegen het gebruik van uw persoonsgegevens. Op uw verzoek zullen wij uw gegevens verbeteren, aanvullen, verwijderen of afschermen ingeval de gegevens bijvoorbeeld feitelijk onjuist zijn. Hiervoor kunt u zich wenden tot Heijmans Vastgoed B.V.

Heijmans Vastgoed B.V.



<b>Staat van afwerking appartementen gebouw B</b>			
Benaming	Afwerking		
Benaming ruimte	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast koude kast	Anhydriet dekvloer	Voorzien van plaatmateriaal, 3-zijdig	Onafgewerkt
Meterkast warme kast	Anhydriet dekvloer	Voorzien van plaatmateriaal, 3-zijdig	Onafgewerkt
Toilet	Villeroy&Boch keramische vloertegel Heijmans pakket Premium	Wandtegels tot een hoogte van ca. 150 cm, kleurkeuze is mogelijk volgens tegelpakket Premium, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk
Keuken	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk
Hal-overloop	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamers	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Villeroy&Boch keramische vloertegel Heijmans pakket Premium	wandtegels tot plafond. Kleurkeuze is mogelijk volgens tegelpakket Premium	Spuitwerk
Technische ruimte/berging	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Individuele bergingen op bg, -1 en -2	Cementdekvloer met slijtlaag	Onafgewerkt	Onafgewerkt / houtwolcementplaat

<b>Staat van afwerking appartementen gebouw C</b>			
Benaming	Afwerking		
Benaming brochure	Vloer	Wand	Plafond
Entree	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Meterkast koude kast	Anhydriet dekvloer	Voorzien van plaatmateriaal, 3-zijdig	Onafgewerkt
Meterkast warme kast	Anhydriet dekvloer	Voorzien van plaatmateriaal, 3-zijdig	Onafgewerkt
Toilet	Villeroy&Boch keramische vloertegel Heijmans pakket Premium	Wandtegels tot een hoogte van ca. 150 cm, kleurkeuze is mogelijk volgens tegelpakket Premium, daarboven spuitwerk	Spuitwerk
Woonkamer	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk onderkant trap onafgewerkt
Keuken	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk
Slaapkamer	Anhydriet dekvloer	behangklaar	Spuitwerk
Badkamer	Villeroy&Boch keramische vloertegel Heijmans pakket Premium	wandtegels tot plafond. Kleurkeuze is mogelijk volgens tegelpakket Premium	Spuitwerk
Technische ruimte	Anhydriet dekvloer	Behangklaar	Spuitwerk
Individuele bergingen op bg	Cementdekvloer met slijtlaag	Onafgewerkt	Onafgewerkt / houtwolcementplaat

<b>Staat van afwerking algemene ruimtes gebouw B</b>			
Benaming	Afwerking		
Benaming brochure	Vloer	Wand	Plafond
Bergingsgangen	Cementdekvloer met slijtlaag	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Hoofdentree	Tegelvloer Mosa mu 600x600 en schoonloopmat	spuitwerk	Akoestische plafondplaten
Gemeenschappelijke verkeersruimten op de verdiepingen	Tapijttegels	spuitwerk	Akoestische plafondplaten
Trappenhuizen	Prefab beton trappen, bovenzijde vlak, onderzijde trap gerold. Bordessen v.v. tapijttegels	spuitwerk	Spuitwerk behoudens onderzijde van de trappen
Overige algemene ruimtes: fietsstalling, berg ruimtes en technische ruimte	Cementdekvloer met slijtlaag	Wanden onafgewerkt (vellingblokken)	Houtwolcement plafondplaten plafonds
Trappenhuishekwerk	Stalen handregel	-	-
Werkkasten	Cementdekvloer met slijtlaag	Onafgewerkt ter plaatse van uitstortgootsteen 1m2 keramische wandtegels	onafgewerkt

<b>Staat van afwerking algemene ruimtes gebouw C</b>	
Benaming	Afwerking

Benaming brochure	Vloer	Wand	Plafond
Bergingsgangen (bgg)	Cementdekvloer met slijtlaag	Onafgewerkt	Onafgewerkt
Hoofdentree	Tegelvloer Mosa mu 600x600 en schoonloopmat	sputwerk	Akoestische plafondplaten
Gemeenschappelijke verkeersruimten	Tapijttegels	sputwerk	Akoestische plafondplaten
Trappenhuizen	Prefab beton trap en bordes, bovenzijde vlak, onderzijde gerold	sputwerk	Sputwerk, behoudens onderzijde trappen en prefab bordessen
Trappenhuishekwerk	Metalen hekwerk.	-	-
Werkkasten	Cementdekvloer met slijtlaag	Onafgewerkt ter plaatse van uitstortgootsteen 1m2 keramische wandtegels	onafgewerkt

### Kleurenschema gebouw B

Gevelmetselwerk	Oranje-rood gesinterd
Voegwerk	Antraciet
Gevelbeplating	Cembrit Patina P313 gelijmd of geschroefd
Panelen tussen aluminium entreepuien	Cembrit Cover RAL 7013
Buitenplafond t.p.v. entreehal	Cembrit Patina P313 geschroefd
Buitenplafonds t.b.v. thermische isolatie bovenliggend app	Houtwolcement fijne structuur wit
Gevelkozijnen incl. draaiende delen kunststof	Bruingrijs RAL 7013, binnenzijde wit
Gevelkozijnen incl. draaiende delen hout	Bruingrijs RAL 7013, binnenzijde wit
Entreepuien aluminium	Bruingrijs RAL 7013, binnen- en buitenzijde
Aluminium waterslagen	Bruingrijs RAL 7013
Stalen metselwerkopvang	Bruingrijs RAL 7013
Hemelwaterafvoeren balkons	Standaard grijs
Hekwerken en balusters	Bruingrijs RAL 7013
Vakvulling balustrades balkons	Veiligheidsglas helder / metselwerk
Privacy hekwerken	Veiligheidsglas ondoorzichtig melk wit
Aluminium daktrimmen en afdekkappen	Bruingrijs RAL 7013
Prefab betonnen gevelelementen begane grond	Witte beton met titaandioxide
Prefab betonnen balkons	Grijze beton
Prefab betonnen trappen	Grijze beton
Dakbedekking	Zwarte bitumen met ballastlaag (grind of betontegels)
Dakbedekking verdieping 6	Mos-sedum begroeiing

### Kleurenschema gebouw C

Gevelmetselwerk	Geel / beige
voegwerk	lichtgrijs
Gevelbeplating	Cembrit Patina P313 gelijmd of geschroefd
Panelen tussen aluminium entreepuien	Cembrit Cover RAL 7013
Buitenplafond t.p.v. entreehal	Cembrit Patina P313 geschroefd
Buitenplafonds t.b.v. thermische isolatie bovenliggend app	Houtwolcement fijne structuur wit
Gevelkozijnen incl. draaiende delen kunststof	Bruingrijs RAL 7013, binnenzijde wit
Gevelkozijnen incl. draaiende delen hout	Bruingrijs RAL 7013, binnenzijde wit
Entreepuien aluminium	Bruingrijs RAL 7013, binnen- en buitenzijde
Aluminium waterslagen	Bruingrijs RAL 7013
Stalen metselwerkopvang	Bruingrijs RAL 7013
Hemelwaterafvoeren balkons binnenterrein zijde	Standaard grijs
Spuwers op balkons aan straatzijde	Zink / aluminium
Hekwerken en balusters	Bruingrijs RAL 7013
Vakvulling balustrades balkons	Veiligheidsglas helder
Privacy hekwerken	Veiligheidsglas ondoorzichtig melk wit
Aluminium daktrimmen en afdekkappen	Bruingrijs RAL 7013
Prefab betonnen gevelelementen begane grond	Witte beton met titaandioxide
Prefab betonnen balkons	Grijze beton
Prefab betonnen trappen en bordessen	Grijze beton
Dakbedekking	Zwarte bitumen met ballastlaag (grind of betontegels)